

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

(KUBİLAY MAHALLESİ 1566 ADA 16 PARSEL)

Meclis Karar No : 04.769

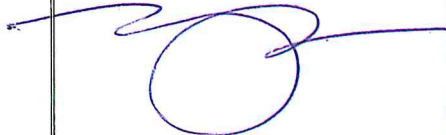
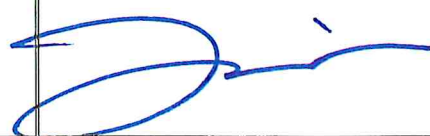
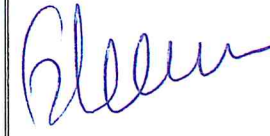
Meclis Karar Tarihi: 12.08.2024


KUBİLAY
NİHAZ ÇINARLI MUZLU
İmar
Konak Belediye Başkanı


Dr. Cemil KUBAY
Izmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KEMERALTI 2.ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI

PLANLAMA EKİBİ

Necati UYAR	Şehir Plancısı	
Hüseyin YELDİREN	Şehir Plancısı	
İnayet Fatma EREN	Restoratör Mimar	
Yücel PEHLİVAN	Arkeolog	
Özlem ERSAVAŞ ATAÇAY	Sosyolog	
Cengiz GÜRBİYİK	Sanat Tarihçisi	
Ayşen ÇALOĞLU SEVİM	Peyzaj Mimarı	

1 KONUSU

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Konak Belediye Meclisinin 05.12.2023 tarihli 228/2023 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarihli 05.1375 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı 05.02.2024-05.03.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı süresi içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından itiraz edilmiştir.

İtiraza konu parselin içinde yer aldığı Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarihli ve 05.1338 sayılı kararı ile onaylanmış, 25.01.2024-23.02.2024 tarihleri arasında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığında askıya çıkarılmış ve askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığından kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. İtiraza konu olan Kubilay Mahallesi 1566 ada, 16 parsel Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiş alanlardandır.

Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan itirazlardan, Kubilay Mahallesi 1566 ada 16 parsel için yapılan itirazın Konak Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmuş olması nedeniyle 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planında değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

2 İTİRAZLAR

Askı süresi içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planına, Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2024 tarihli ve E-83627147-170.01-598506 sayılı yazısı ile "...434 ada 4 parselde kayıtlı olan Baladur Camii'nin "cami" alanından "yeşil alan"a alındığı görülmüştür. Bahse konu taşınmaz hayrat vasıflı vakıf taşınmaz olup 1. derece korunması gereken vakıf kültür varlığıdır. Mülkiyet sınırının ve mevcut imar fonksiyonunun "cami" olarak korunması gerekmektedir.

1566 ada 16 parsel ve 443 ada 18 parselin "B-3 Konut" alanından yeşil alana, 434 ada 1, 2 ve 3 parsellerin "B-3 Konut" alanından "park, yol ve otopark" alanlarına alındığı görülmüştür. 5737 sayılı Kanunun 22. Maddesi uyarınca mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılması gerekmektedir. Bu sebeple ilgili parsellerin mevcut "B-3 Konut" fonksiyonunun korunması gerekmektedir..." gerekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü yazısındaki itiraza konu parsellerin iki farklı bölgede yer aldığı, Bu parsellerden 434 ada 4 parselde bulunan tescilli Baladur Camii ve cami çevresinde bulunan 434 ada 1,2 ve 3 parseller ile 443 ada 18 parsellerin genel olarak heyelan nedeniyle Afete Maruz Bölge olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve bitişiğinde yer aldığı belirlenmiştir. Bölgeye yönelik İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 22.02.2013 tarihinde hazırlanmış olan; "29.03.2012 Tarihli Jeolojik Etüt Raporuna Ek Jeolojik Etüt Raporu"nda (Ek-1) açıkça "Baladur Camii'nin heyelan riski altında bulunması nedeniyle can ve mal güvenliği açısından ibadete kapatılması gerektiği" belirtilmiştir. Bu kapsamda, itiraza konu parseller 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" kapsamındaki yerlerden olması nedeniyle imar planında Afete Maruz Bölge olarak tanımlanmış, tescilli Baladur Camii yapısı planda gösterilmekle birlikte, bölgenin genel olarak yapılaşmaya kapatılması amacıyla kullanımı yeşil alan olarak tanımlanmıştır. Bu gerekçelerle söz konusu parsellere ilişkin itirazlar Konak Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmamıştır.

İtiraza konu 1566 ada 16 parselde bulunan ve Ali Reis Camii akarı olarak tanımlanan parsel, üzerinde yapı bulunmaması, konumu ve bölgede var olan ihtiyaçlar dikkate alınarak planda yeşil alan olarak düzenlenmiş yerlerdendir. Ancak, bu alanda vakıf mülkiyetinin korunması amacıyla itiraz Konak Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmuştur.

3 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Kubilay Mahallesi, 1566 ada, 16 parsel ile ilişkin Vakıflar Bölge Müdürlüğü itirazının Konak Belediye Meclisi tarafından kabulü dikkate alınarak, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu kapsamında vakıf mülkiyetinin vasfının korunması amacıyla koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında önerilen değişikliklerle; söz konusu parsel, çevre plan kararları ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/500 ölçekli Yerleşim Planında da gerekli değişiklik yapılmış, parsel içindeki konut yapılaşmasında, parselde geçmiş yıllarda var olan yapılaşmanın konumu ve bitişik parsellerde var olan yapılaşmalar dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.